Regione Veneto
Provincia di Padova
Comune di Castelbaldo

P.I.

Piano degli Interventi
Variante Generale di adeguamento al PAT

A	1

Regolamento per la gestione del credito edilizio

Variante n°1

Progettisti
Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Sindaco
dott. BERNARDINELLO
RICCARDO

Ufficio Tecnico
Geom. Sergio Cavallarin

Adozione
.....

Approvazione
.....

PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com|
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

Ottobre 2018

COMUNE DI CASTELBALDO

Variante n. 1 al Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11

Regolamento per la gestione dei crediti edilizi

INDICE

ART. 1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CREDITO EDILIZIO 3

ART. 2. DEFINIZIONE DEL CREDITO EDILIZIO PER COMPENSAZIONE URBANISTICA 5

ART. 3. CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI 6

ART. 4. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI 7

ART. 5. PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO A COSTRUIRE CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI – ESTINZIONE DEL CREDITO 8

ART. 1. CONDIZIONI DI ATTRIBUZIONE E IMPIEGO DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il credito edilizio è attribuito all'avente titolo in base alle seguenti fattispecie:
   a) A seguito di demolizione di opere incongrue, come individuate negli elaborati di progetto del Piano degli Interventi, ovvero demolizione di elementi di degrado localizzati in zona agricola e negli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale (costruzioni non più funzionali alle esigenze della azienda agricola, fabbricati per l'allevamento).
   b) A seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica), ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.
   c) A seguito della reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004.

2. L'ammontare del credito edilizio derivante dalla demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, di cui al comma 1, lettera a) è determinato sulla base dei coefficienti della tabella di cui al comma 3 dell'art. 11 delle NTO.

3. Il credito edilizio di cui al comma 1, lettera **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, b) e c) è determinato sulla base delle disposizioni di cui ai successivi Art. 2 e Art. 3

ART. 2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il valore del credito edilizio ai fini della compensazione urbanistica è fatta in conformità alla successiva tabella n. 1, tenendo conto dei seguenti fattori:

- Zone OMI B1 centrale (colonna 1);
- Valore minimo fornito dall'OMI relativo alle nuove costruzioni residenziali riferite allo stato conservativo ottimo (colonna 2);
- Aliquota di Incidenza del valore dell'area sul valore OMI (colonna 3).
- Valore dell'area a m^3 (colonna 5) corrispondente al valore dell'area a m^2 (colonna 4) diviso l'altezza virtuale di 3.
- Valore del credito edilizio corrispondente al 50% del valore dell'area a m^2 (colonna 6).

Tabella 1: Determinazione del valore del credito edilizio

Zona centrale	Valore OMI minimo	Incidenza valore	Valore Area mq	Valore Area a mc	Valore Credito
1	2	3	4	5	6
B1	€ 900,00	20,00%	€ 180,00	€ 60,00	**€ 30,00**

ART. 3. DEFINIZIONE DEL CREDITO EDILIZIO PER COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Ai fini della compensazione urbanistica si considera il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B1 Centrale come indicato nella successiva tabella 2, che riporta tre ipotesi di base; per aree con valori di unitari diversi si procede per interpolazione lineare. Il valore da compensare per il vincolo a uso pubblico delle aree di durata almeno ventennale si considera il 50% del valore di cessione. Il valore da compensare per la reiterazione per cinque anni del vincolo finalizzato all'esproprio si considera 1/12 del Valore di cessione.

Tabella 2 - Definizione del credito edilizio corrispondente per compensazione urbanistica

Quantità	Area mq	valore area da compensare				Credito edilizio corrispondente		
		Valore Area VA €/mq	Valore da compensare per la cessione dell''area = VA x mq	Valore da compensare per il vincolo dell'area = 1/2 VA	Valore da compensare per la reiterazione per 5 anni del vincolo finalizzato all'esproprio = 1/12 VA	Area da cedere mc	Area da vincolare mc	Reiterazione per 5 anni del vincolo finalizzato all'esproprio mc
IPOTESI 1	10.000,00	€ 7,00	€ 70.000,00	€ 35.000,00	€ 5.833,33	2.333,33	1.166,67	194,44
IPOTESI 2	10.000,00	€ 14,00	€ 140.000,00	€ 70.000,00	€ 11.666,67	4.666,67	2.333,33	388,89
IPOTESI 3	10.000,00	€ 21,00	€ 210.000,00	€ 105.000,00	€ 17.500,00	7.000,00	3.500,00	583,33

ART. 4. CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.
2. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all' Ufficio delle Entrate competente.
3. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta.
4. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.
5. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito e dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

ART. 5. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
2. I crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle superfici fondiarie che sono individuati nel PI (anche a seguito di accordi di urbanistica negoziata) quali aree di "atterraggio" dei crediti stessi.
3. Il PI individua le superfici fondiarie nelle quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando alle predette superfici un indice di edificabilità od una quantità di *jus ædificandi* (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservati esclusivamente ai crediti edilizi.
4. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.
5. Qualora e fino a quando non sussistano aree dedicate per ospitare volumetrie derivanti da crediti edilizi il credito stesso sarà inutilizzabile, salvo l'obbligo del Comune di provvedervi.

ART. 6. PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO A COSTRUIRE CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI – ESTINZIONE DEL CREDITO

1. Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso a costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata.
2. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.
3. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi del precedente Art. 4.